

Ville Alaluusua

LISÄRAKENTAMINEN AS OY HAUKIPUTAAN KUUSISTO

Esiselvitys

LISÄRAKENTAMINEN AS OY HAUKIPUTAAN KUUSISTO

Esiselvitys

Ville Alaluusua
Opinnäytetyö
Kevät 2016
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, Johtaminen

Tekijä: Ville Alaluusua

Opinnäytetyön nimi: Lisärakentaminen As Oy Haukiputaan Kuusisto

Työn ohjaaja: Jari Fridman

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: Kevät 2016

Sivumäärä: 37 + 3

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tehdä esiselvitys As Oy Haukiputaan Kuusistolle, joka toimii tämän työn toimeksiantajana. Esiselvityksessä tutkitaan lisärakentamisen mahdollisuutta As Oy:n omistamalle kiinteistölle. Kiinteistöllä sijaitsee purkukuntoinen rakennus, osake numero 11. Hankkeen toteutuessa osakkeen purkamisesta ja lunastuksesta aiheutuu kustannuksia taloyhtiölle, joiden kattamiseksi tulee löytää kustannustehokas keino.

Tavoitteena on tutkia lisärakentamisen perusedellytyksiä. Tärkeimmät tutkittavat asiat ovat alueella vallitseva kysyntä ja markkinahinta, sekä hankkeen kustannukset. Tavoitteena on myös löytää hankkeelle sopiva toteutusmuoto. Sopivan toteutusmuodon löydyttyä As Oy Haukiputaan Kuusisto voi päättää osakkeen numero 11 tulevaisuudesta. Hankkeella pyritään parantamaan taloyhtiön viihtyvyyttä sekä imagoa. Samalla tavoitellaan olemassa olevien osakkeiden arvonnousua ja jälleenmyyntiarvoa. Hankkeen toteutuessa on tavoitteena käyttää paikallisia toimijoita ja luoda uusia työpaikkoja Haukiputaan alueelle. Työllä tavoitellaan asutosijoittajien kiinnostusta lisärakentamishanketta kohtaan.

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena, jonka teoreettisena viitekehyksenä toimivat kiinteistösijoittaminen ja rakentaminen. Haastattelututkimuksessa pyrittiin tutkimaan Haukiputaan alueen kysyntää ja markkinahintaa. Kiinteistösijoittamista tutkitaan sijoittajan näkökulmasta. Hankkeessa käsiteltäviä rakentamisen perusedellytyksiä on viisi: 1) Kustannukset 2) Kaava- ja ympäristöasiat 3) Juridiset asiat ja rakentamisen muoto 4) Riskit 5) Rahoitusmuoto.

Keskeiset tulokset osoittivat, että hankkeelle on kysyntää. Markkinahinta ja hankkeen toteutusmuoto selvitettiin haastattelututkimuksella. Hankkeen keskeiset kustannukset selvitettiin tarjouspyyntöjen avulla. Tulokset osoittivat myös, että As Oy Haukiputaan Kuusiston osakkeen omistajat pitivät projektia kiinnostavana ja ovat mahdollisesti valmiita sijoittamaan hankkeeseen.

Asiasanat: Kiinteistösijoittaminen, lisärakentaminen, uudisrakentaminen Haukiputaalla

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics

Author: Ville Alaluusua

Title of thesis: Additional construction As Oy Haukiputaan Kuusisto

Supervisor: Jari Fridman

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2016 Number of pages: 37 + 3

Purpose of this thesis is to create a preliminary study for As Oy Haukipudas Kuusisto, which has ordered the work. Options for additional construction into existing property is determined as a result of the study. In As OY Haukipudas Kuusisto there is a existing construction, which is to be demolished, holding share number 11. After demolishing share 11, there will be additional costs for the housing company in question, hence the study is conducted to find cost optimized alternatives.

This study was to determine if there is a positive business case for As Oy Haukipudas Kuusisto to demolish an existing structure on it's property and potentials of constructing a multi-tenet housing complex . Part of the property is in a condemned state, apartment number 11. This study determines possibility of construction after the condemned property is demolished. As OY Haukipudas Kuusisto will be fully responsible for purchasing share 11, demolishing it and new construction costs. The study will investigate cost-effective options for recovering these costs.

Aim of this study is to explore prerequisites for constructing an additional build on the existing property. In focus of this study are current demand of real estate properties in the area, validate market price of property as well as potential costs of such project. One of the targets is to determine a suitable alternative for realizing the project. Once a suitable alternative is identified As Oy Haukipudas Kuusisto may decide on how to treat property share 11 in the future. Project is expected to increase attractiveness and image of the housing company, whilst aiming to increase share value and property value. Another project aim would be to create employment in Haukipudas by utilizing local suppliers to complete work.

This thesis has been carried out as a qualitative study, where the theoretical framework is established around real estate investing and building. Purpose of the interview based studies was to scale out demands in the Haukipudas area, and determine proper market price. Study of real estate investing has been conducted from the point of view of investors. This study is dealing with dealt with 5 fundamentals 1) Project costs 2) Zoning regulations and environmental regulations Legal limitations and allowed forms of constructions 3) Risks 4) Financing options.

Key findings of this study are that there is demand for such a project. Market price and project realization methods were conducted as interview studies whilst the costs of the project were determined utilizing RFP's (Request for proposal). As a conclusion of this study it may be stated that shareholders of As Oy Kuusisto were finding interest towards the construction project and were willing to invest on the project

Keywords: Real estate investing, additional construction, new construction in Haukipudas

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
1.1	Tietoa osakeyhtiöstä ja toimialasta.....	6
1.2	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet	7
2	ASUNTOMARKKINAT	8
2.1	Toimintaympäristö	9
2.2	Kysyntä ja asiakkaat.....	12
2.2.1	Senioriasuminen	14
2.2.2	Kilpailu	15
2.3	Hinnoittelu	16
3	KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN.....	19
3.1	As Oy sijoitusmuotona.....	19
3.2	Rahoitus	20
3.3	Tuotto	21
4	HANKKEEN PERUSEDELLYTYKSET	23
4.1	Kustannukset.....	25
4.2	Tarjouskyselyt	26
4.3	Kaava- ja ympäristöasiat	27
5	TOTEUTUS	28
5.1	Tutkimus.....	28
5.2	Sijoittajat.....	29
5.3	Juridiset asiat ja rakentamisen muoto	29
5.4	Riskit	29
5.5	Rahoitusmuoto	32
6	TYÖN ETENEMINEN JA TULOKSET	33
	LÄHTEET	35
	LIITTEET	38

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheen valitsin minua kiinnostavan aiheen parista. Kiinteistösijoittaminen on ajankohtainen aihe ja herättää monenlaisia tuntemuksia vuokratason noustessa ja lainaehtojen kiristytessä. Kiinteistösijoittaminen on laaja käsite ja sitä voidaan toteuttaa monella eri tapaa. Tässä opinnäytetyössä tutkin markkinoita ja kannattavuutta uudisrakentamiselle.

Aihe tuli minulle vastaan toimiessani As Oy Revontie Kuusiston hallituksen puheenjohtajana. Revontie Kuusistolla on ollut jo useita vuosia Haukiputaan ydinkeskustassa purkukuntoinen rakennus osana As Oy:ta. Rakennuksesta tulee päästä eroon ja sen purkamisesta koituu luonnollisesti kustannuksia. Olemmekin Kuusiston hallituksessa päättäneet tutkia 4 - 5 huoneiston, eli pienen luhtitalon rakentamisen kannattavuutta purkukuntoisen rakennuksen tilalle.

Työ on tärkeä As Oy Revontie Kuusiston osakkaille, koska nykyinen osake ei sovi tämän hetkiseen kaupunkikuvaan ja vie potentiaalista tonttimaata. Koska As Oy ei ole yhdenmukainen ympäristön arkkitehtuurin kanssa, voi se alentaa osakkeen arvoa. Yleisen viihtyvyyden kannalta koko Haukiputaan asukkaat hyötyisivät toteutuneesta rakennusprojektista. Osake sijaitsee Haukiputaan pääkadun varessa, erittäin näkyvällä paikalla. Työn tarkoitus on tutkia lisäsijoittamisen kannattavuutta, sekä tutkia, onko lisärakentamiselle kysyntää Haukiputaalla. Saan työn kautta myös itselleni lisää tietoa minua kiinnostavasta aiheesta, jota voin hyödyntää myöhemmin kiinteistösijoittamisen parissa.

Tutkimuskysymyksiin ja ongelmaan haetaan vastausta pääasiassa haastattelemalla kiinteistösijoittamisen ja rakentamisen asiantuntijoita. Teoria ja tietoperusta haetaan teoksista, jotka käsittelevät markkina-analyysiä ja pienkerrostalojen sekä luhtitalojen rakentamista.

1.1 Tietoa osakeyhtiöstä ja toimialasta

Asunto-osakeyhtiö omistaa yhden tai useamman rakennuksen, jonka pinta-alasta yli puolet on oltava asuinkäytössä. As Oy Revontie Kuusistolla on 11 osaketta, joista kaikki ovat tällä hetkellä vuokrattuina. Osakkeen omistajat päättävät yhtiön asioista yhtiökokouksessa ja äänivalta on rajoitettu maksimissaan 1/5:saan kaikista äänistä vaikka omistaisi tätä suuremman osan yhtiöstä.

As Oy Revontie Kuusisto on valmistunut vuonna 1990 ja on puinen luhtitalo. Asunto-osakeyhtiön pääoman tulee olla vähintään 8000€ ja osakkeita vähintään 3kpl. Asunto-osakeyhtiö kerää yhtiövastiketta, jonka suuruus päätetään yhtiökokouksessa menojen ja tulevien korjaustarpeiden mukaan. As Oy Revontie Kuusisto kerää kohtuullista vastiketta, jolla saadaan yhtiö pidettyä kunnossa ja vuokratuotto hyvänä.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tutkimuksen tarkoitus on kartoittaa Haukiputaan keskustan alueen kysyntää asuntomarkkinoilla ja nimenomaan yksiöiden ja kaksioiden kysyntää. Tarkoitus on selvittää myös luhtitalon rakentamiskustannuksia. Tutkimuskysymysten vastauksia hyödynnetään tekemällä markkina-analyysi, jonka perusteella voidaan arvioida rakentamisen kannattavuutta. Tavoitteena on siis verrata markkina-analyysin avulla löydettyä markkinahintaa sekä kustannuksia. Näin saadaan mahdollinen tuotto projektille.

Tutkimuksesta syntyneen aineiston ja analyysien perusteella voidaan todeta se, onko lisärakentaminen As Oy Revontie Kuusiston tontille järkevää. Mikäli rakentaminen todetaan kannattavaksi, voidaan käynnistää rakentamisen suunnittelu ja aloittaa rakentaminen. Projekti on arviolta noin 500 000€:n arvoinen, joten selvitystyöt on tehtävä laajasti ja huolellisesti.

2 ASUNTOMARKKINAT

Asuntomarkkinat on laaja käsite. Asuntomarkkinat syntyvät kun asunto vaihtaa omistajaa. Asuntomarkkinat koostuvat hyvin pitkälle yksityistalouksien välisestä kaupasta. Asunto on siis perushyödykettä huomattavasti kalliimpi ja sen hankintakynnys on suuri. Asunto on hyödykkeenä arvokas ja suurin osa suomalaisten varallisuudesta koostuukin asunto-osakkeiden tai kiinteistöjen omistuksista. Kun kyseessä on arvokas hyödyke, luo markkina myös vaihtoehtoja. Asunnon omistamisen vaihtoehtona on vuokrata asunto tai ostaa osaomistusasunto.

Osaomistusasunnossa ostaja maksaa myyjälle huomattavasti asunnon arvoa pienemmän summan. Maksamalla osan asunnon hinnasta, saa asumisoikeuden asuntoon. Esimerkiksi TA-asunnoilla maksettava summa on 15 %:a asunnon kokonaishinnasta. Osaomistusasunnon etu vuokra-asumiseen on siinä, ettei omistaja voi sanoa vuokrasopimusta irti. Osaomistusasunnosta maksetun summan saa takaisin luopuessaan asunnosta. Osaomistuksessa asukas joutuu kuitenkin maksamaan vuokraa joka kuukausi ja vuokran tulee olla pienempi, kuin normaaleissa vuokra-asunnossa. (TA.fi 2016, viitattu 10.4.2016.)

Vuokra-asumisella voidaan katsoa olevan ihan omat markkinat. Vuokramarkkinoita tukee ihmisten muuttuvat elämäntilanteet, aina ei ole mahdollista tai järkevää ostaa omaa asuntoa. Vuokramarkkinat voidaan jakaa karkeasti kahteen eri ryhmään 1) tuettuun asumiseen ja 2) vapaarahoitteiseen asumiseen. Tuettuja vuokra-asuntoja tarjotaan niitä tarvitseville ja niiden peruserätyksenä on kulut kattava vuokraustoiminta, jolloin voittoa ei tavoitella. Asumisoikeusasuntojen määrä on noin prosentin verran koko Suomen asuntokannasta. Oulun ja Haukiputaan alueella toimii Sivakka Oy, jolla on tällä hetkellä vuokrattavana yli 8000 asuntoa Oulun alueella. Tuettujen asuntojen vuokra ja asuntojen taso poikkeavat pääsääntöisesti vapaarahoitteisesta vuokraustoiminnasta. Tuettujen vuokra-asuntojen vuokran määrä asettaa yleisesti alarajan vuokra-asunnoille, näin se määrittää osaltaan myös vapaarahoitteisten asuntojen vuokran suuruutta. (Sivakka 2016, viitattu 15.4.2016.)

Vapaarahoitteisia asuntoja vuokraavat yksityishenkilöt ja yritykset, vuokraustoiminnassa tavoitteellaan voittoa, jota voidaan kutsua myös vuokratuotoksi. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin voi vuokralainen saada myös tukea, kuten yleistä asumistukea. Yleisen asumistuen

saantiperusteet määrittelee Kela, eläkeläisten, opiskelijoiden ja työttömien voidaan kuitenkin katsoa kuuluvan asumistuen piiriin.

Vapaaarahoitteisen vuokra-asunnon hinnan määrittää ensisijaisesti kysyntä ja tarjonta, kun kysyntä on tarjontaa suurempaa on vuokrat nousussa ja päin vastoin. Vapaaarahoitteisen asunnon vuokran päättää kuitenkin vuokranantaja, eikä tätä ole mitenkään rajattu vuoden 1995 jälkeen, jolloin vuokrasäännöstelu poistettiin. On kuitenkin muutamia seikkoja jolla voidaan ennustaa vuokratuottojen kehitystä, suurin näistä on muuttoliike. Muuttotappio-alueet kärsivät vuokrahintojen laskusta ja asunnon arvon heikkenemisestä. Oulun alue ei kuitenkaan kuulu muuttotappio-alueeseen, vaan väestön ennustetaan kasvavan kaupungistumisen myötä. On siis odotettavissa asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Kun kysyntä kasvaa, mutta tarjonta ei pysy kysynnän perässä, niin hinnat nousevat. Lisäksi uusien asuntojen hintojen nousu aiheuttaa myös vuokrien nousun. (VTT 2016, viitattu 20.3.2016.)

Rakentamistarvetta lisää vanhojen ja huonokuntoisten asuntojen poistuminen vuokramarkkinoilta. Myös lainsäädäntö ja verotus vaikuttavat suoraan vuokrien hintaan. Tästä tuoreimpana esimerkkinä voidaan ottaa asuntovelan koron vähentämisoikeuden alasajo verotuksessa. Kun asuntovelan korkoja ei tulevaisuudessa voida enää vähentää verotuksessa, on vaarana sen siirtyminen suoraan vuokrahintoihin. Rahoituslaitokset ja maailman markkinat ohjaavat korkokantaa ja tämä vaikuttaa suoraan joko negatiivisesti tai positiivisesti asuntomarkkinoihin. Korkojen äkillinen nousu voi aiheuttaa asuntomarkkinoille kriisin ja jopa romahtamisen.

2.1 Toimintaympäristö

SWOT-analyysin avulla voidaan analysoida toimialan ja yrityksen nykytilaa, sekä tulevaisuuden uhkia ja mahdollisuuksia. SWOT:n kautta voidaan luoda tilannearvioita suunnitelmien ja päätöksenteon tueksi. Analyysin avulla tarkastellaan yrityksen ulkopuolisia voimia ja yrityksen sisäisiä tekijöitä.

SWOT-analyysin nimi muodostuu englanninkielisistä sanoista:

- **Strengths** (Vahvuudet)
- **Weaknesses** (Heikkoudet)
- **Opportunities** (Mahdollisuudet)

- Threats (Uhat).

(Viitala & Jylhä 2006, 59.)

Tarkastelen seuraavaksi tulevan hankkeen, sekä myös toimialan kannalta, SWOT-analyysiin liittyviä tekijöitä. Keskityn rakennushankkeen sekä toimialan haasteisiin ja mahdollisuuksiin. Toimiala käsitää sijoitus- ja rakennustoiminnan hankkeemme kohdalla.

Hankkeen alullepanijana toimii As Oy Haukiputaan Kuusiston osakaat ja hallitus. Yhteistyössä tiiviisti mukana on myös Rakennuspalvelu Vedman, isännöitsijän ja osakkaan roolissa. Isännöitsijä Veijo Vedman omistaa myös purettavan kiinteistön. Hankkeen suurimmaksi vahvuudeksi voidaan katsoa kiinteistön erinomainen sijainti. Vähintään yhtä tärkeä vahvuus hankkeessa on As Oy Haukiputaan Kuusiston osakaat ja sijoittajat. Hankkeessa on paljon osaamista eri aloilta ja etenkin kiinteistösijoittamisesta, joka on osakkaiden yhdistävä tekijä.

Rakennushanke on kohtalaisen pieni, arviolta noin 500 000 €. Hankkeen pienen koon voidaan katsoa olevan vahvuus. Hankkeen riskit tulevat jakaantumaan useammalle sijoittajalle, joka pienentää riskejä. Lisäksi hankkeen suunnittelu ja toteutus on helpompaa, kun on kyseessä pieni hanke. Lisäksi hankkeessa mukana olevat toimijat pyritään pitämään paikallisena, joka luo yhteisöllisyyttä sekä helpottaa asioiden hoitoa.

Hankkeesta on tehty myös paljon taustatutkimusta, esimerkiksi tämän työn muodossa. Hankkeeseen ja sen kannattavuuteen on kiinnitetty erityishuomio tutkimusta tehdessä. Hankkeessa työskentelee monen alan osaajia, jotka ovat todennäköisesti hankkeen sijoittajat. Vahvuutena on As Oy Revontie Kuusiston nykyisten sijoittajien mielenkiinto lisärakentamiseen. Yleensä vastaavissa hankkeissa suuri haaste on löytää rahoitus, sekä valmiit sijoittajat hankkeelle.

Hankkeelle on siis hyvät edellytykset ja vahva osaaminen. On kuitenkin myös muutamia heikkouksia, kuten autopaikkojen vaikea sijoittelu ja tontin riittävyys. Tontti on pieni, joten autopaikkojen sijoittelu vaatii vielä pientä pohdiskelua. Lisäksi hankkeessa ei ole mukana juridiikan asiantuntijoita ja hankkeen toteuttaminen juridisesti oikein vaatii mahdollisesti ulkopuolista apua. Hanke on kertaluontoinen, eikä kaikilla hankkeessa mukana olijoilla ole aikasempaa kokemusta vastaavasta hankkeesta.

Hanke luo paljon mahdollisuuksia ja odotukset sille ovat suuret. Hanke koskettaa suurta joukkoa ja voidaan sanoa sen vaikuttavan koko Haukiputaan väestön viihtyvyyteen. Vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen maisemointineen parantaa koko alueen miellyttävyyttä. Erityisesti se lisää asumisen mukavuutta As Oy Revontie Kuusiston asukkaille. Rakentamisen myötä voidaan myös pihan toimivuutta ja viihtyvyyttä lisätä. Hankkeen toteutuessa saadaan myös ratkaistua nykyisen purkukuntoisen osakkeen kohtalo.

Yhteiskunnallisesti ja paikallisesti hanke luo työpaikkoja sekä lisää tarjontaa alueen asumiselle. Työtä syntyy rakentamisen, maanrakennuksen, pankkitoiminnan, vakuutustoiminnan, kiinteistönvälityksen, isännöinnin, sekä monen muun toimialan kannalta. Hankkeella on myös piristävä ja toivottavasti kannustava vaikutus keskusta-alueen rakentamiselle.

Kiinteistösijoittamisen näkökulmasta mahdollisuus on joko myymisen kautta saatavaan voittoon tai vaihtoehtoisesti vuokratuottoon. Kiinteistösijoittajat luovat hankkeen kautta myös uusia verkostoja ja saavat kokemusta uudisrakentamisesta. Rakentamisen myötä myös nykyisen As Oy Revontie Kuusiston imago kohentuu, joka vaikuttaa positiivisesti Kuusiston osakkeisiin.

Hankkeen uhkina voidaan nähdä vastuut rakentamisesta. Hankkeen yksi uhka on kustannusten väärinarvioiminen tai jonkin asian huomiotta jättäminen. Hankkeessa toimivilla ei ole kokemusta vastaavasta hankkeesta. Hankkeen viivästyessä voi kilpailutilanne muuttua ja vaikuttaa kysyntään alenevasti. Myös korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti hankkeeseen. Valtion luomat lait ja leikkaukset voivat vähentää hankkeen tuotto-odotusta, sekä kiinnostavuutta.

<u>Vahvuudet:</u> Hanke <ul style="list-style-type: none"> • Sijainti • Osakkaat • Projektin koko • Taustatyö • Paikallisuuden tunteminen • Suhde verkosto • Markkinaympäristön tunteminen 	<u>Heikkoudet:</u> Hanke <ul style="list-style-type: none"> • Tontin koko • Vähäinen kokemus vastaavista hankkeista • Juridinen osaaminen • Byrokratian tuomat haasteet • Huono taloustilanne • Korkea kustannustaso • Lain säätäjien luomat lisäkulut
<u>Mahdollisuudet:</u> Hanke <ul style="list-style-type: none"> • Haukiputaan keskusta-alueen viihtyvyyden paraneminen • Verkostoituminen • Palvelujen kysynnän kasvu • Sijoitustoiminnan tuotto • Työpaikkojen lisääntyminen • Tarjonnan lisääntyminen • As Oy Revontien Kuusiston imago ja arvon nousu 	<u>Uhat:</u> Hanke <ul style="list-style-type: none"> • Projektihenkilön sairastuminen/Jaksaminen • Taantuman syveneminen • Kilpailun koventuminen • Materiaalin hintojen nousu • Osaavan työvoiman saatavuus • Vahingot • Rakentamisen tuomat vastuut • Lupa-asiat • Rakennusliikkeen konkurssi

KUVIO 1. Swot-analyysi hankkeelle

2.2 Kysyntä ja asiakkaat

Kysyntää Haukiputaan alueella lähdettiin selvittämään haastattelututkimuksen kautta. Haastattelututkimuksessa haastateltiin Haukiputaan ja Oulun alueella toimivia kiinteistövälittäjiä. Haastatteluun osallistui Asuntokolmiosta Esa Kivelä, Juhani Hiironen ja Mikko Jussila, OP-kiinteistökeskuksesta Jarmo Lehtosaari, Oulun arvokiinteistöstä Jukka Ruskola ja Kiinteistövälitys

Tuttu Oy:stä Jonna Manninen. Haastatteluun valikoitui vahvan osaamisen ja pitkän kokemuksen omaavia välittäjiä, joiden myyntialue painottuu Haukiputaalle.

As Oy Revontie Kuusiston omistama tontti, jolle rakennushanketta kaavaillaan, sijaitsee Haukiputaan ydinkeskustassa. Hyvän rakennuspaikan vuoksi As Oy Kuusiston osakkaat näkivät potentiaalin rakentamiselle. Myös kaikki kiinteistövälittäjät, joita haastattelin, nostivat keskeisen sijainnin tärkeimmäksi kilpailueduksi hankkeellemme. Haastattelussa käsiteltiin sijaintia myös myynnissä olevien kohteiden kautta, kuten As Oy Niilonrinne Haukiputaalla. Niilonrinne on luhtitalo noin 1,5 km päässä Haukiputaan keskustasta. Sen myynti on ollut hidasta ja lopulliset neliöhinnat jääneet alle 2000 € neliöltä.

Asunnot voidaan myös suunnitella jollekin tietylle asiakassegmentille, kuten seniorit. Haastattelussa Asuntokolmio nosti seniorit ja sijoittajat tärkeimmäksi asiakassegmentiksi hankkeelle. Myös muut haastateltavat pitivät sijoittajia ensisijaisena asiakassegmenttinä hankkeelle. Haastateltavat näkivät uudiskohteiden tarjonnan olevan vähäistä Haukiputaan keskustan alueella. Haastateltavat olivat kaikki sitä mieltä, että hankkeelle olisi kysyntää ja he uskoivat asuntojen menevän kaupaksi. Haastatteluiden perusteella kaksioille on enemmän kysyntää, kuin yksiöille. Alustavia piirustuksia tutkittaessa Jukka Ruskola Oulun Arvokiinteistöstä nosti esille rakennuksen sijoittelun, hän kääntäisi terassit auringon ja kadun puolelle. Kaikki haastateltavat korostivat myös pienissä asunnoissa tupakeittiöratkaisua parempana, kuin keittökomeroa. Alustavissa piirustuksissa on keittökomerot. Haastatteluiden perusteella olisi tarvetta muuttaa keittiöratkaisu avarammaksi ja ajan henkeen sopivaksi tupakeittiöksi.

Haastatteluissa tutkittiin kysynnän tilaa nyt sekä tulevaisuudessa. Haastateltavien mukaan kiinteistömarkkinat ovat piristyneet ja haastateltavat ennustivat kasvua seuraavalle kahdelle vuodelle. Haastatteluissa kävi ilmi, että kysyntää on kaikenlaisille asunnoille, mikäli kunto on hyvä. Lämmitysmuotoa pidettiin myös kysyntää nostavana tai alentavana tekijänä. Tällä hetkellä kaukolämpö sekä maalämpö kiinnostavat ostajia. (Hiironen, Jussila, Kivelä, Manninen & Ruskola, haastattelu 18.-19.4.2016.)

2.2.1 Senioriasuminen

Senioriasuminen on yli 55-vuotiaille suunnattu asumismuoto. Suurin ero normaaliasumiseen on senioriasuntojen esteettömyys. Senioriasunnot on suunniteltu helpottamaan ikääntyvän ihmisen asumista. (ks. Senioriasumisen nykytila, kehitystarpeet ja mahdollisuudet 2005, Özlem Özer-Kemppainen 2005, 22.) Senioriasunnoille tyypillisiä ominaisuuksia ovat hissi, matalat kynnykset, toiminnallinen keittiö, sekä suuremmat peseytymistilat. Asunnot on suunniteltava niin, että niissä voidaan käyttää apuvälineitä, kuten pyörätuolia, liikkumiseen. (Ympäristöministeriön asetus esteettömästä rakennuksesta 132/1999. 13§.)

Kustannuksia kertyy jonkin verran enemmän erikoisratkaisuksista, mutta näillä tavoitetaan haluttu asiakassegmentti. Kustannuksia voidaan madaltaa käyttämällä edullisia pintamateriaaleja ja jättämällä sauna pois asunnoista. Tällä hetkellä senioritalojen varustelu ja vaatimukset ovat hyvin vaihtelevia, joissain tapauksissa asuinolot ovat aivan tavallisen asumisen kaltaiset.

Senioritaloille on tyypillistä, että ne sijaitsevat keskustan tuntumassa tai keskustassa. Sijainti onkin ensisijaisen tärkeää senioriasumisessa. As Oy Haukiputaan Kuusiston tontti sijaitsee aivan Haukiputaan keskustassa ja lähellä kauppia, sekä muita palveluita. Kuusiston tontin naapurissa sijaitsee jo ennestään palvelutalo, jossa on myös ruokala. Mikäli Kuusiston tontille rakennetaan senioriasuntoja, olisi tarvittavat lisäpalvelut, kuten ruoka- ja kodinhoitopalvelut sen lähistöllä.

Oman kokemukseni mukaan seniorit ovat vuokralaisena sääntillisiä ja siistejä, lisäksi heitä hyvin usein autetaan ja tuetaan arkiaskareissa sekä vuokrien maksuissa. Senioreita voidaankin pitää yhtenä halutuimmista vuokralaisista luotettavuuden ja stabiilin elämäntilanteen vuoksi. On selvää, että seniorit muuttavat aikanaan palvelutaloon tai siirtyvät tuonpuoleiseen, mutta seniorit arvostavat vakautta ja tuttua elinympäristöä, jolloin heitä voidaan pitää sitoutuneena vuokralaisryhmänä. Haastateltavat pitivät senioreita potentiaalisena asiakasryhmänä, mutta eivät lähtisi suuntaamaan asuntoja pelkästään senioreille. Haastateltavat toivat esiin myös hissin uupumisen, joka jättää senioriasumisen mahdollisuuden pois toisesta kerroksesta.

Kysyntää senioriasumiselle Haukiputaalla löytyy ainakin tilastojen valossa. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 65-vuotiaiden osuuden väestöstä arvioidaan nousevan nykyisestä 19,9 prosentista 26 prosenttiin vuoteen 2030 ja 29 prosenttiin vuoteen 2060 mennessä.

Tilastokeskuksen väestöennuste on, että huoltosuhde eli lasten ja eläkeikäisten määrä, sataa työikäistä kohden nousee lähitulevaisuudessa. (Tilastokeskus 2016, viitattu 30.3.2016.)

On siis odotettavissa, että senioriasuntojen kysyntä kasvaa lähitulevaisuudessa. Haukiputaan alueella on tällä hetkellä muutama palvelutalo, mutta ei varsinaisia senioriasuntoja. Asukkaita Haukiputaalla on tällä hetkellä 19 000, joista Oulun kaupungin tilaston mukaan yli 65- vuotiaiden osuus Haukiputaalla on 2500 henkeä. Haukipudas on Oulun jälkeen alueen suurin keskittymä väkiluvultaan. (Oulun kaupunki 2016, viitattu 30.3.2016.)

Tilastokeskus (2016, viitattu 30.3.2016) ennustaa Haukiputaan alueelle noin kahdentuhannen ihmisen lisäystä seuraavan kahdenkymmenen vuoden kuluessa, näkymät väestön kasvun suhteen ovat siis maan parhaimmistoa.

2.2.2 Kilpailu

Kilpailua asuntomarkkinoilla löytyy, kun puhutaan kaikista kaksioista ja yksiöistä, joita Haukiputaalla on myynnissä sekä vuokrattavana. Kaikkia vuokrattavia yksiöitä ja kaksioita voidaan pitää ydinkilpailijoina As Oy Haukiputaan Kuusiston rakennushankkeelle. Kun käsitellään asiaa vuokramarkkinoiden kilpailun kannalta, ovat kaikki vuokra-asunnot kilpailijoita keskenään. Merkittäviä kilpailuetuja hankkeessa ovat uudiskohde, edullinen lämmitysmuoto, sekä tärkeimpänä kilpailuetuna erinomainen sijainti.

Tärkeimmäksi kilpailueduksi määrittelen sijainnin, koska vastaavia kohteita ei ole tällä hetkellä myynnissä, eikä rakenteilla. Haastateltavat (Hiironen, Jussila, Kivelä, Manninen & Ruskola, haastattelu 18.-19.4.2016) määrittelivät sijainnin tärkeimmäksi kilpailukeinoksi hankkeessa. Tarkastellessa kilpailua myytävänä olevien uudiskohteiden kannalta, on kilpailu keskustan alueella olematonta. Haastatteluissa yllätyksenä minulle tuli tieto siitä, että jopa Haukiputaalla pätee ”Omalla rahalla” -teoksessa määrittelemä sääntö sijainnista ja kysynnästä, jonka mukaan kysyntä määrittyy satojen metrien säteellä (Peltomäki & Vahe 2011, 80) Haukiputaalla rakennetaan kovaa vauhtia Holman aluetta, joka sijaitsee noin 1-2 km:n päässä keskustasta. Holman alueelta löytyy runsaasti uudistuotantoa. Holman alueen etu on koulun välitön läheisyys ja valikoima.

Keskustan alueella ei ole rakenteilla tällä hetkellä kerros- tai luhtitaloja. Keskustassa on ainakin kaksi tonttia, jotka ovat vapaita rakentamiselle. Toinen tonteista sijaitsee revontielle ja toinen kirkkotiellä. Jo vireillä olevia hankkeita ovat Sivakka Oy:n vuokra-asunnot, joita on yhteensä 32kpl keskusta-alueella. Sivakan asuntojen vuokraus perustuu omakustannusperiaatteeseen, jolloin asuntojen vuokrat pyritään pitämään matalalla. Uutena Sivakan vuokra-asunnot tuovat merkittävää kilpailua vuokra-asunnoista keskustan alueelle. Matala vuokrataso voi muodostaa lieveilmiön, joka tuo häiriötä ja rauhattomuutta asumiseen. Pitkällä aikajänteellä hankkeen ja Sivakan asuntojen kilpailu vuokramarkkinoista ei ole merkittävä.

Toinen vireillä oleva projekti on Haukiputaan liike- ja virastotalon yläkerran liikekiinteistöjen korvaaminen vuokra-asunnoilla. Lisäksi Haukiputaan keskustan alueen kaava on ollut vireillä useita vuosia ja kaavaan on merkitty useita kerrostaloja. Tämä tosin vaatii vanhojen rakennusten purkamista uudisrakentamisen tieltä. Kaava on ollut suunnitteilla jo useita vuosia, joten tätä kilpailua, ja sen ajankohtaa on mahdoton arvioida. (Hiironen, Jussila, Kivelä, Manninen & Ruskola, haastattelu 18.-19.4.2016.)

2.3 Hinnoittelu

As Oy Haukiputaan Kuusisto on tällä hetkellä kokonaisuudessaan vuokratäytössä, eli jokainen As Oy:n osakas harjoittaa asunnon vuokraustoimintaa. On siis hyvin todennäköistä, että mahdollisen rakennushankkeen toteuduttua asunnot jäävät vuokralle ja vuokranantajat löytyvät nykyisestä As Oy Haukiputaan Kuusiston omistuspohjasta. Toinen vaihtoehto on asuntojen myyminen, asuntojen myyminen ei ole todennäköinen vaihtoehto, mutta otetaan huomioon markkinahinnan selvittämisen osalta. Markkinahinta tulee selvittää, jotta saadaan kiinteistön reaaliarvo tietoon ja voidaan pohtia hankkeen takaisinmaksuaikaa.

Etuovi (2016, viitattu 13.4.2016) on internetistä löytyvä kauppapaikka, minne asuntokauppa on keskittynyt hyvin voimakkaasti. Etuovi on kerännyt tiedon markkinapuntariin, mistä voi tutkia asuntokaupan kehitystä. Kun tarkastellaan uudiskohteita ja niiden neliöhintojen kehitystä koko maassa, verrattuna Pohjois-Pohjanmaahan, huomataan kehityksen olevan saman suuntaista. Koko Suomen neliöhinnat olivat vuonna 2010 tammikuussa 3029€ neliöltä, kun taas Pohjois-Pohjanmaalla 2445€ neliöltä. Tultaessa 2016 vuodelle on neliöhintojen keskiarvot koko

Suomessa 3700 € ja Pohjois-Pohjanmaalla 3047 €. Hinnat ovat nousseet tasaisesti ja suhde muun maan ja Pohjois-Pohjanmaan välillä on säilynyt lähes samana.

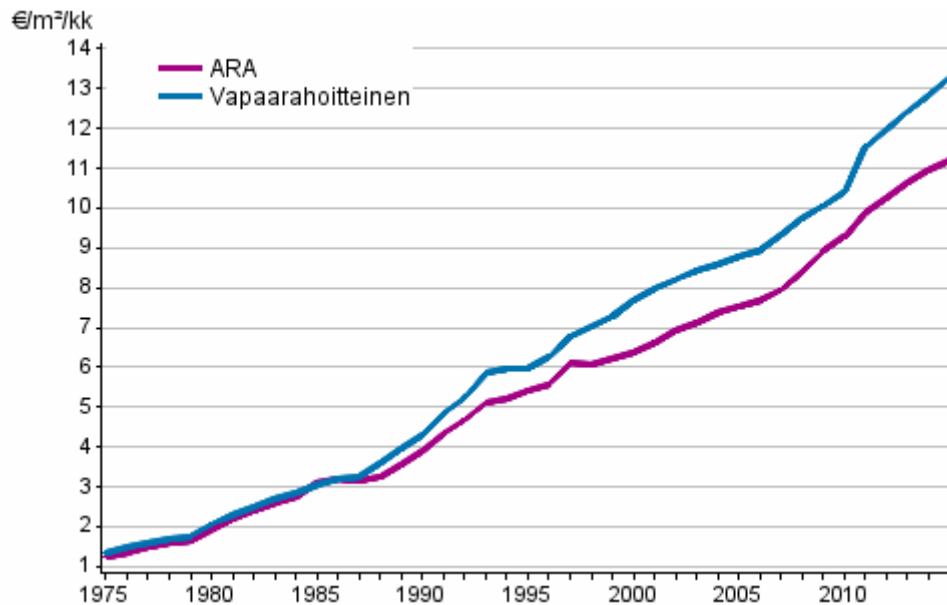
Kun taas vertaillaan uudiskohteiden neliöhintoja rivitalon ja kerrostalon suhteen, saadaan yllättävän suuret erot. Pohjois-Pohjanmaalla rivitalojen neliöhinnat olivat 2350 € neliö, kun taas kerrostalon neliöhinnaksi tuli 3360 € neliö. Neliöhinnat niin rivitaloissa, kuin kerrostaloissakin olivat koko Suomen markkinaa verrattuna matalammat. Kun tutkitaan tilastojen mukaisia hintoja ja myynnissä olevia uusia luhtitaloja, voidaan todeta neliöhintojen olevan samat kuin rivitaloissa, eli noin 2350 € neliö. Myynnissä olevat uudet luhtitalot Haukiputaan alueella noudattavat selvästi 2350 €:n neliöhintaa, jopa 2000 €:n neliö hinnalla löytyy uusia luhtitalo-osakkeita myytävänä Haukiputaan alueella. Työssä on kuitenkin tarkoitus saada mahdollisimman validi hinta ja näin ollen vertaamme hintaa ydinkeskustan hintoihin. Rivitalon neliöhintaa voidaan siis pitää vertailukelpoisena luhtitalolle. (Etuovi, viitattu 13.4.2016.)

Kun tarkastellaan kerrostalon neliöhintaa Haukiputaan alueelle, on se Etuoven (2016, viitattu 13.4.2016) tilaston mukaan 3360 €. Tämä on kuitenkin hiukan korkeahko neliöhinta Haukiputaan kerrostalomarkkinoille. 3360 €:n neliöhinta tarkoittaisi 50 neliön kaksion hinnaksi muodostuvan 168 000 €, hinta on liian korkea Haukiputaan alueella. Oulun keskustan tuntumassa neliöhinnat ovat 3360€:n luokkaa, mutta Haukipudas ei sijaintinsa vuoksi yllä mitenkään näihin neliöhintoihin. Haukiputaan alueen uudistuotannon neliöhintoja kerrostalorakentamisessa on vaikea arvioida, koska Haukiputaalle on rakennettu vain yksi kerrostalo viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kerrostalo sijaitsee As Oy Kuusiston rajanaapurina ja on YIT:n rakentama.

Asuintalojen vuokrat vaihtelevat suuresti alueittain. Vuokran suuruuden määrittää kohteen sijainti, kunto, koko ja varusteet. Sijaintia voidaan pitää tärkeimpänä tekijänä vuokran suuruuden määrittäjänä, pääkaupunkiseudun vuokrat ovat muuhun maahan verrattuna yli neljä euroa korkeammat neliölle. Tilastokeskuksen laatimasta kuviosta (kuvio 2 voidaan tulkita keskimääräistä vuokrien hintojenkehitystä koko maassa vuosilta 1975-2015. Kuviosta 2 voidaan tulkita vuokrahintojen nousseen tasaisesti. Vuosina 2014-2015 vuokrahinnat ovat kohonneet koko maassa 3 %:a.

Tilastokeskuksen (2016, viitattu 13.4.2016) mukaan keskineliöhinta on vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa noin 13,30 € neliölle. Kun tarkastellaan Haukiputaan keskustan alueella tämän hetkisiä vuokrahintoja voidaan 13,30 € keskivuokrahintaa pitää alueelle sopivana. Kun kuitenkin

hieman tarkennetaan voidaan asettaa Haukiputaan keskustan alueen uudehkoille asunnoille keskineliövuokra hinnaksi 12- 13,50 € neliölle.



KUVIO 2. Keskimääräisten neliövuokrien (€/m²/kk) kehitys koko maassa vuosina 1975–2015.

Lähde: Tilastokeskus

Oulussa vuokrahinnat kohosivat vuonna 2015 2,8 %:a edellisvuoteen verrattuna. Haukiputaan keskustan alueen vuokrahinnat eivät merkittävästi poikkea muun Oulun alueen vuokratasosta. Haukiputaalla taas asuntojen hinnat ovat matalammat, mistä syystä vuokratuotto on hyvä. Kuten aiemmin todettiin on maantieteellisellä sijainnilla suuri vaikutus vuokrahintoihin. Sijainnin lisäksi vuokrahintaan vaikuttavat asunnon ikä ja kunto, alueen maine, asunnon varustelutaso sekä lämmityskustannukset. Hankkeen kannalta on positiivista kohteen sijainti ja palveluiden välitön läheisyys. Hankkeessa on myös tarkoitus valita edullinen lämmitysmuoto, sekä lisäksi kohde on uusi. (Tilastokeskus 2016, viitattu 13.4.2016.)

3 KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

Kiinteistösijoittaminen on laaja käsite, sillä suuri osa suomalaisten varoista on sijoitettu kiinteistöihin. Noin kaksi kolmasosaa kotitalouksien varallisuudesta koostuu asuntojen omistamisesta. (Laakso & Loikkanen 2004, 241-242). Kiinteistön omistaminen voidaan lukea kiinteistösijoittamiseksi vaikka asunnon omistaja siinä itse asuu. Kiinteistön tai osakkeen omistamisessa on etuna se, että silloin ei tarvitse maksaa vuokraa jollekin toiselle. Kiinteistön arvo voi myös nousta, etenkin suurkaupunkien keskusta-alueella.

Kiinteistösijoittamisesta puhuttaessa tarkoitetaan kuitenkin kiinteistöjen tai osakkeiden ostoa, vuokraamista tai myymistä. On yllättävää, kuinka vähän tietoa kiinteistösijoittamisesta Suomessa löytyy. Aihetta sivutaan vain muutamissa kirjoissa ja teoriaa aiheesta on todella vaikeaa löytää. Kiinteistöjä on moneen lähtöön ja tarkoitukseen, etenkin liikekiinteistöjä. Liikekiinteistöt on tarkoitettu yritysten toimitiloiksi, liikekiinteistöjen vastike on yleensä asuintalo-osakkeen vastiketta huomattavasti korkeampi. Liikekiinteistöt ovat osaltaan huonokuntoisia ja hallimaisten liikekiinteistöjen rakentaminen on tällä hetkellä suosiossa. Monin paikoin on nähtävissä vanhoja liikekiinteistöjä tyhjillään. Liikekiinteistöjen sijoittaminen poikeaa erittäin paljon asunto-osake sijoittamisesta, jota tässä työssä käsitellään.

Asunto-osakkeisiin sijoittamisella pyritään saamaan vuokraa ja sille tuottoa joka kuukausi. Asunto-osakesijoittamisessa on tärkeää tuntea asuntomarkkinat, jotta löytää vuokralaisia kiinnostavat kohteet ja saa sitä kautta asuntoon vuokralaisen. Tällä hetkellä päätöstä asunto-osakeeseen sijoittamisesta helpottaa matalat korot, sekä vuokratason nouseva trendi.

3.1 As Oy sijoitusmuotona

Asunto-osakeyhtiötä sijoituksena verrataan usein arvopaperimarkkinoiden tuotto-odotuksiin. Arvopaperimarkkinat ja asunto-osake ovat kuitenkin monella tapaa erilaisia sijoitusmuotoja. On kuitenkin hyvä olla vertailukohde odotetulle tuotolle. As Oy:n toiminta perustuu asunto-osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiöllä on aina hallitus, joka huolehtii ja päättää yhdessä osakkeen omistajien kanssa tärkeistä asioista. As Oy on hyvä sijoitusmuoto, koska omistaja on mukana päätöksenteossa ja voi omalla toiminnallaan vaikuttaa merkittävästi sijoitukseensa.

Asuminen onkin yksi perustarpeista ihmiselle ja näin ollen vuokramarkkinat ovat pysyvä ilmiö. Markkinoiden ennustaminen on mahdollista, kun seuraa kysynnän trendejä.

Osaketta hankkiessa on kuitenkin hyvä tutustua taloyhtiön taloustilanteeseen ja tuleviin korjaustarpeisiin hankkimalla isännöitsijäntodistus. Erityisen tärkeää on ottaa myös selvää alueesta ja sen kysynnästä, ennen osakkeen hankkimista. On myös hyvä seurata asuntomarkkinoita ja asuntojen hintatasoa alueella, mistä sijoittaja on kiinnostunut osakkeen hankkimaan.

Osakkeesta on mahdollisuus hyötyä vuokratuotolla tai mahdollisella osakkeen arvon nousulla. Arvonnousua on mahdoton ennakoida tai arvioida, ja vastapainona arvonnousulle voi tulla korjauskustannukset. On siis hyvä perustaa sijoitus varmalle pohjalle ja ottaa selvää asunnon mahdollisesta vuokrasta sekä laskea tuleva vuokratuotto. Velkavipua käytettäessä vuokralainen maksaa osaltaan asunnon pois ja näin ollen voidaan saada pienelle pääomalle suuri tuotto. Verotus ja verovähennykset kannattaa hyödyntää mahdollisissa korjauksissa. On myös mahdollista ostaa asunto, joka kaipaa remonttia ja remontoida tämä itse. Itse remontoimalla voi saada osakkeen arvoa nostettua ja vuokratyöntekijä kasvattettua.

Mikäli asunto-osake on hankittu tulonhankkimislainalla, niin sen mahdollisia riskejä ovat muun muassa korkotason äkillinen tai korkea nousu. Riski kasvaa, mikäli lainaan ei ole otettu korkotasolta suojaavia instrumentteja, kuten korkokattoa tai kiinteää korkoa. Muita riskejä asuntosiioittamisessa ovat mahdollinen asuntojen hintojen lasku tai markkinoilla vallitseva asuntokupla. Myös korjauskustannukset tai muut arvaamattomat vahingot voivat johtaa sijoituksen tappiolliseen tuottoon tai jopa koko sijoituksen menetykseen. Riskejä voi pienentää tekemällä taustatutkimusta asuntomarkkinoista ja esimerkiksi haastattelemalla tulevia naapureita. Vanhoja kiinteistöjä välttämällä tai vaatimalla kunnollista kuntotutkimusta, voidaan välttyä suuremmilta korjauskustannuksilta. Riskitappioita välttääkseen osake kannattaa vakuuttaa kattavasti.

3.2 Rahoitus

Kiinteistösijoittaminen vaatii joko omaa (OPO) tai vierasta (VPO) pääomaa. Lainaa myöntävät rahoituslaitokset, eli pankit. Tällä hetkellä lainojen korot ovat poikkeuksellisen matalalla tasolla.

Omaa pääomaa sijoittaessa on hyvin tärkeää laskea tuotto sijoitetulle pääomalle (ROE), tästä on esimerkki seuraavassa luvussa. Rahoitusta kiinteistösijoitukseen haetaan tulonhankkimislainana. Edellytyksen rahoituksen saannille ovat säännölliset tulot, sekä vakuudet ja/tai henkilötakaukset. Yleisesti ottaen oman pääoman suuruutena pidetään minimissään 30 %:a kokonaishinnasta. Oma pääoma voi olla reaalivakuuksina tai käteisvaroina. Hankittavan kiinteistön tai osakkeen vakuudeksi kelpaa 70 %:a kiinteistön käyvästä arvosta. Kuitenkin eri rahoituslaitoksilla on omat kriteerit lainan myöntämiselle ja lainaa haettaessa myös henkilökohtainen maksukäyttäytyminen ja historia vaikuttavat lainan saantiin. Rahoitusta haettaessa lainapäätöksen tueksi on hyvä olla laskelmat vuokratuotosta ja suunnitelma tuoton toteutumisesta. Esimerkiksi valmis vuokralainen on hyvä mainita, koska se luo turvaa lainan takaisinmaksuun.

Pankeilla on monia lisäturvia lainalle ja niitä kannattaa hyödyntää. Joskus ne voivat olla perusedellytyksiä lainansaannille. Lainalle voi ottaa erilaisia takaisinmaksuturvia, esimerkiksi työttömyyden, sairauden ja kuoleman, sekä työkyvyttömyyden varalle. Tällä hetkellä olisi hyvä myös harkita korkokattoa tai kiinteää korkoa, koronnousun varalle. Korkokatossa määritellään se, minkä suuruiseksi korko voi tiettynä laina-aikana enimmillään nousta, esimerkiksi 6%:iin. Näin voi suojata sijoituksiaan negatiivista vuokratuottoa varten.

3.3 Tuotto

Tässä kappaleessa käydään läpi vuokratuoton muodostumista. On hyvin todennäköistä, että hankkeen toteutuessa asunnot jäävät vuokrakäyttöön. Suomen vuokranantajien yhdistys kuvaa vuokratuottoa seuraavasti:

Vuokratuotto tarkoittaa säännöllistä kassavirtaa asunnosta. Tämän laskemiseksi tulee selvittää asunnosta vuosittain saatava vuokran määrä sekä kaikki asuntoon suoraan kohdistuvat juoksevat kulut. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja tuleviin peruskorjaustarpeisiin. (Suomen vuokranantajat 2016, viitattu 2.4.2016.)

Keskitymme siis pääasiassa vuokratulojen määrään ja tuotto-odotukseen. Tuottoa ja sen laskemista varten tulee arvioida yhtiövastikkeen suuruus. Yhtiövastike määritellään nykyisen As Oy:n hoitovastikkeen perusteella, lisättynä kaukolämmön kustannukset. Lisäksi on tutkittu hoitovastikkeen suuruutta, joka on 48,5 neliön asunnolle 145,50 € kuukaudessa.

Muita tarvittavia lukuja vuokratuoton laskemiseen ovat osakkeen kokonaishinta, vuokra, varansiirtovero (2 prosenttia osakkeessa) ja mahdolliset korjaukset, sekä velkavipu. Hinnoittelussa olemme saaneet tavoitelluksi neliöhinnaa 2000 € neliöltä. Vuokran suuruudeksi puolestaan saatiin 13€ neliöltä, joka perustuu Haukiputaan keskustan alueen uudehkojen osakehuoneistojen neliövuokraan. Ylimääräisiä korjauskuluja ei oteta huomioon, koska kysessä on uudiskohde.

Tällä hetkellä lainojen korot ovat ennätys matalalla, 12kk euriborin ollessa -0,011 (Suomen pankki 2016, viitattu 21.4.2016) Pankin marginaali huomioiden kokonaiskorko onkin tällä hetkellä vain 1,5 %:n luokkaa. Kuten seuraavassa laskelmassa on laskettu, on prosentuaalinen vuokratuotto suurempi kuin korkoprosentti ja näin ollen velkavivun käyttäminen kannattavaa, kun tarkastellaan vain vuokratuottoa. Laina-ajaksi asetetaan 20 vuotta ja oletetaan asunnon olevan vuokralla yhtäjaksoisesti. Vuokratuotto lasketaan yksinkertaisimmillaan seuraavalla kaavalla:

Vuokratuoton laskentakaava:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

KUVIO 3. Vuokratuoton laskentakaava. Lähde: Vuokranantajat.fi

Laskettaessa vuokratuottoa annetuin luvuin ja ottamalla huomioon velkavipu, on vuokratuotto 5,88 %:a. Asuntosijoitusoppaan mukaan tulisi tavoitella aina yli 5 %:n vuokratuottoa. Laskelman mukaan velkavipua, tai täysin omaa pääomaa käyttämällä päästään asetetun 5 %:n yli. Hoitovastiketta kerätään As Oy:n kunnossapitoa varten. Hoitovastike arvioidaan yhtiökokouksessa edellisten vuosien ja tiedossa olevien korjausten perusteella. Hoitovastikkeen määrä on siis ennuste. Haukiputaan alueella hoitovastikkeen määrä liikkuu 2-3 € /neliö, hankkeen asunnoille puolestaan hoitovastikkeen määräksi on arvioitu 3€ /neliö. (Sijoitusasunnot.com 2016, viitattu 24.4.2016.)

4 HANKKEEN PERUSEDellyTYKSET

Täydennysrakentamisesta hyötyvät niin taloyhtiöt kuin kaupungit. Lisärakentaminen elävoittää kaupunkia ja kuntaa. Perusedellytyksenä lisärakentamiselle on se, että siitä koituu taloyhtiölle hyötyä. (Kiinteistöposti 3/2016, 38-39.) As Oy Haukiputaan Kuusisto hyötyy lisärakentamisesta, kun piha-alue saa uutta ilmettä ja toimivamman ympäristön. Esimerkiksi pysäköintiratkaisuja pyritään parantamaan. Tällä hetkellä autopaikkoja vaaditaan jokaista 70-80 kerrosneliötä kohden yksi.

Rakennusprojekti voidaan jakaa kuuteen eri osa-alueeseen: 1) tarveselvitykseen, 2) hankesuunnitteluun, 3) rakennus-suunnitteluun, 4) rakentamisen suunnitteluun, 5) rakentamisvaiheeseen ja 6) käyttöönottoon. Jokaisen vaiheen välissä täytyy tehdä tärkeitä päätöksiä ja sopimuksia. Tärkeimmät päätökset ovat: hankesuunnitelupäätös, investointipäätös, urakkasopimus, vastaanottopäätös ja takuutarkastus. Näitä eri vaiheita aikataulutetaan ja seurataan projektin edetessä.

Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus. Kyseisen hankkeen tarpeellisuus on syntynyt osakkeen numero 11 huonon kunnon myötä. Hankkeen tarveselvityksessä selvitetään lisärakentamisen vaatimuksia. Tarveselvitystä on tehty tutkimalla kysyntää Haukiputaan alueella haastatteluiden avulla. Alustava hankesuunnitelupäätös on tehty niiltä osin, että hanketta kartoitetaan tämän työn avulla.

Tämän jälkeen työssä edetään hankesuunnitteluun. Hankesuunnittelussa määritetään rakennushankkeelle laajuutta, toimivuutta, kustannuksia, laatua, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun jälkeen tehdään yleensä investointipäätös, mutta tässä hankkeessa mennään rakennussuunnitteluun saakka ilman merkittäviä kustannuksia. Erityisesti pyrimme löytämään luhtitalon rakentamiselle kustannukset, sekä mahdollisen työn suorittajan. On siis lähdettävä liikkeelle kysymällä budjettitarjoukset rakennusliikkeiltä, jotta saamme kustannukset hankkeelle. Budjettitarjouksella tarkoitetaan tarjousta, jossa annetaan hinta kysyttyjen tietojen perusteella ja tätä tarkennetaan hankintapäätöksen synnyttyä.

Tässä kohtaa As Oy Haukiputaan Kuusisto tarvitsee vain budjettihinnan, jotta se voi arvioida rakentamisen kannattavuutta. Tarjousten kysymistä helpottaa olemassa olevat piirustukset,

joiden pohjalta mahdollinen hanke toteutetaan. Tarjoukset kysytään paikallisilta rakennusliikkeiltä, jotka tarkoittavat tässä yhteydessä Oulun alueella toimivia yrityksiä. Tarjous pyritään saamaan vähintään kolmelta, mutta mielellään viideltä eri yritykseltä. Mitä useammalta yritykseltä tarjous saadaan, niin sitä helpompi on löytää oikea markkinahinta hankkeelle.

Kustannuksista on selvitetty maalämmön ja kaukolämmön osuus kustannuksista, tiedot kerättiin Oulun Rakentajamessujen yhteydessä. Rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset selvitettiin myös tarjouskyselyiden avulla. Lisäksi itse rakentamisen kustannus on selvitetty. Muita kustannuksia aiheutuu rahoituskuluista, vakuutuskuluista ja osakkeen 11 lunastamisesta. Hankkeen laatua ja toimivuutta on parannettu erilaisin esiselvityksin ja haastatteluin, joita on tehty mm. rahoituslaitokselle, rakennusvalvontaan ja Kiinteistöliittoon. As Oy Haukiputaan Kuusisto liittyi hankesuunnittelun yhteydessä Kiinteistöliittoon ja saa näin juridista ja teknistä apua Kiinteistöliiton asiantuntijoilta.

Työssä sivutaan myös rakennussuunnitteluvaihetta, jotta saadaan rakennuskustannukset selvitettyä investointipäätöstä varten. Rakennussuunnitteluvaiheessa on selvitetty erilaisia maankäyttöratkaisuja yhdessä Oulun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi on laadittu luonnokset rakennuksen pohjakuvasta, sekä havainnekuvat rakennuksesta.

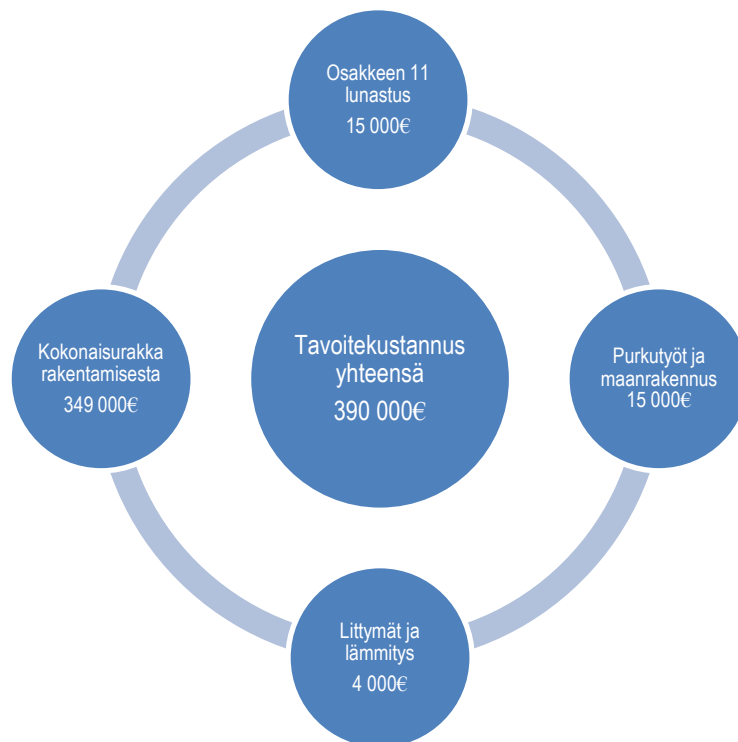


KUVIO 4. Hankkeen vaiheet ja tehtävät päätökset. Lähde: Rakennustieto, 42

Rakennushanke on tarkoitus teettää kokonaisuudessaan tarjouskyselyn perusteella, valituksi tulleella yrityksellä. Hankeelle valitaan ulkopuolinen tekijä, eli urakoitsija, jonka kanssa sovitaan kiinteästä vastikkeesta rakennusurakkaa vastaan. Kun kyseessä on kokonaisurakka, vastuun kantaa urakoitsija. Tämän hetken tietojen mukaan mahdollisilla sijoittajilla ei ole riittävästi resursseja ottaa vastuuta rakennusurakasta, jolloin on parempi siirtää riski urakoitsijalle. Työn tulokset esitellään työn valmistuttua yhtiökokouksessa touko-kesäkuun vaihteessa. Muut vaiheet kuvataan pääpiirteittäin kuviossa 4 (hankkeen vaiheet), jotta projektin laajuus tulee ilmi. (Rakennustieto 2011, 40- 43.)

4.1 Kustannukset

Hankkeen kustannukset on haettu vasta markkinahinnan selvittämisen jälkeen. Kun tarkastellaan ensin kysyntää ja markkinahintaa, voidaan lähteä hakemaan kustannustehokasta hanketta. On helpompi luoda raamit kuluille, kun haluttu voitto ja myyntihinta on asetettu. Kustannukset ovat alustavia ja näitä tullaan tarkentamaan, mikäli hankintapäätös tehdään. Tiedossa olevat kulut ovat rakentaminen, kaukolämpöliittymä, purku,- ja maatyöt, sekä vanhan kiinteistön lunastaminen. Pienemmät kuluerät tulee käsitellä ja listata, mikäli hanke näyttää kannattavalta tiedossa olevien kulujen jälkeen. Tavoitekustannus, kaikki kulut huomioiden, on 1900-2000 € neliöltä.



KUVIO 5. Kustannukset hankkeelle

Kuviossa 5 on kuvattu hankeen tiedossa olevat kustannukset. Suurin osa kustannuksista tulee rakentamisen kokonaisurakasta, jonka suuruudeksi on saatu 349 000 €. Edullisin tarjous saatiin Hymora Oy:lta. Purkukustannukseksi saatiin 15 000 €, josta edullisin tarjous saatiin Maanrakennus Annala Oy:lta. Kaukolämpöliittymän tarjous puolestaan saatiin Oulun energialta, kustannus liittymälle on 4079 €. Veijo Vedmanin kanssa ei ole vielä käyty lopullisia neuvotteluja osakkeen 11 lunastamisesta.

4.2 Tarjouskyselyt

Alustavat tarjouskyselyt on pyydetty Rakennuspalvelu Veijo Vedmanin toimesta. Tarjoukset on pyydetty budjettitarjouksina, joita voidaan tarkentaa mahdollisissa hankintaneuvotteluissa. Kyselyiden perustana ovat olleet piirustusluonnokset hankkeesta. Hankkeessa on noin 190 neliötä rakennettavaa ja 4-5 huoneistoa. Tarjoukset saatiin kahdelta eri rakennusfirmalta, joiden tarjoushinnat olivat 350 000 € ja 390 000 €. Yritysten tarjoukset käytiin läpi Veijo Vedmanin ja As Oy Haukiputaan Kuusiston puheenjohtajan, Ville Alaluusuan toimesta. Tarjoukset todettiin liian kalliiksi ja päätettiin kysyä tarjous useammalta yritykseltä. Samalla määriteltiin taso halutulle rakennusneliökustannukselle. Rakennusneliökustannuksen määritys tapahtui haastatteluiden perusteella, löydetyn myyntineliöhinnan mukaan, sen ollessa 2350 € neliöltä. Tavoitelluksi rakennuskustannusneliöksi asetettiin 1600-1700 € neliölle. (Vedman, haastattelu 12.4.2016.)

Haluttu neliöhinta saatiin alustavasti puhelinkeskustelun perusteella Hymora Oy:lta. Puhelimitse sovimme Hymoran toimitusjohtajan, Pentti Pohjolan kanssa, että yritys antaa budjettitarjouksen vielä piirrustusten pohjalta. Ennen tarjouksen jättämistä järjestettiin kuitenkin neuvottelu, jonka tarkoitus oli löytää kustannustehokas rakennusmuoto. Hymora Oy:n jättämä tarjous oli edullisin 349 000 € ja muodoltaan budjettitarjousta tarkempi. (Pohjola, puhelinhaastattelu 28.4.2016) Hymora Oy on Haukiputaalainen rakennusalan yritys. Hankkeessa halutaan ensisijaisesti käyttää paikallisia toimijoita.

Tarjouksia on kysytty myös lämmitysmuodoista. Tarjous kaukolämmön osalta on pyydetty Oulun Energialta, alustavan tarjouksen mukaan liittyminen maksaa 3000 € ja lämmönjakokeskus 4000 €. Tarjous maalämmön osalta kysytään lähinnä vertailun vuoksi, koska maalämmössä on korkeammat perustamiskulut kuin kaukolämmössä. (Oulun rakentajamessut, haastattelu

17.4.2016.) Purkamistarjous puolestaan on pyydetty Säävälät Oy:ltä ja hinnaksi on ilmoitettu 20 000 € (Säävälä, puhelinhaastattelu 15.4.2016).

4.3 Kaava- ja ympäristöasiat

Kaavan edellytyksenä on pienien maa-alueiden liittäminen As Oy Haukiputaan Kuusiston tonttiin. Alustavien kyselyiden mukaan maa-alueet ovat myytävänä ja hinta on 2000 €. Maa-alueiden liittämisen jälkeen As Oy Haukiputaan Kuusiston tontilla on rakennusoikeutta 196 neliötä, kun rakennetaan kahteen kerrokseen. Paikalle on mahdollista rakentaa myös useampaan kerrokseen, jolloin kaava muuttuu ja rakennusoikeus kasvaa.

Tärkeä asia on autopaikkojen sijoittelu, jota tarkennetaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Koska asuntoja on tarkoitus valmistaa vain 4kpl aikaisemman 5kpl sijaan tulee autopaikkoja yksi vähemmän. Kaavassa pyritään ottamaan huomioon autopaikkojen toimivuus ja riittävyys. Piha-alueen toimivuus tulee huomioida ja pyrkiä kehittämään paremmaksi. Lisäksi tulee selvittää voiko parvekkeet ja terassit sijoittaa kadulle päin, alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen. On myös selvitettävä ja tarkennettava julkisivun materiaalien vaatimukset.

5 TOTEUTUS

Hankkeesta tehdään tutkimustyö, jonka on määrä antaa tietoa hankkeesta päätöksiä varten. Työssä haastatellaan asiantuntijoita ja pyritään selvittämään hankkeen kannalta tärkeimmät seikat. Selvitystyön jälkeen työ esitellään As Oy Haukiputaan Kuusiston osakkaille. Työn perusteella tehdään päätöksiä hankkeen etenemisestä, sekä siitä, tarvitaanko vielä lisäselvityksiä. Tavoite on löytää keino hankkeen käynnistämiseksi ja samalla ratkaista ongelma purkukuntoisen rakennuksen kohtalosta.

5.1 Tutkimus

Tutkimuksessa selvitettiin Haukiputaan alueen kysyntää uudisrakentamiselle, sekä markkinahintaa asuntojen jälleenmyynnille. Aihe on ajankohtainen, koska esiselvitys on perusedellytys toteutumiselle ja sen etenemiselle. Siinä kartoitetaan uudisrakentamisen kilpailua, vuokra-asuntojen kysyntää ja tarjontaa alueella, sekä markkinahintaa kohteille. Aihetta tarkastellaan myös senioriasumisen näkökulmasta.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin kvalitatiivista tutkimusta, eli haastattelututkimusta, joka on tieteellisen tutkimuksen menetelmäsuuntaus. Siinä pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimustehtävä voi muuttua tutkimuksen aikana. Siinä käytetään yleensä harkinnanvaraista otantaa ja tutkimukset toteutetaan haastattelujen avulla. Tukikysymykset laaditaan etukäteen ennen haastattelua, mutta keskustelu voi edetä myös ihan toiseen suuntaan haastattelujen aikana. (Jyväskylän yliopisto 2013, viitattu 19.4.2016.)

Tutkimuksen käytännöllinen osuus alkoi tukikysymysten laatimisella. Tutkimuksessa korostuu aineiston laatu, koska tutkittavia yksilöitä ei valittu suurta määrää. Tukikysymykset laadittiin ja lähetettiin tutustuttavaksi etukäteen ennen haastattelua. Haastattelut etenivät odotetulla tavalla. Haastattelu jaoteltiin 11 kysymykseen, jotka sisälsivät aiheita asuntomarkkinoiden nykytilasta, sekä tulevaisuudesta. Kysymykset on laadittu tukemaan opinnäytetyössä käsiteltäviä asioita. Haastattelut sovittiin etukäteen puhelimitse ja toteutettiin huhtikuun aikana. Kaiken kaikkiaan haastateltavia oli viisi, jotka vastasivat tutkimuskysymyksiin. Jokainen heistä työskentelee

kiinteistönvälitysalalla. Haastattelujen kestot vaihtelivat tunnista kahteen tuntiin. Yhteensä esiselvitykseen haastateltiin kymmentä henkilöä. Osa haastatteluista käytiin puhelimitse ja osa kasvotusten.

5.2 Sijoittajat

Sijoittajat pyritään löytämään As Oy Haukiputaan Kuusisto nykyisistä osakkaista. Nykyiset osakkaat ovat olemassa olevien osakkeiden omistajia, mikä takaa sen, että he ajattelevat myös vanhan osakekannan etua. Hallituksen kokouksissa on myös tullut ilmi osakkaiden kiinnostus lisäsijoittamiselle. Lisäksi nykyiset osakkaat tuntevat toisensa ja heillä on laajaa osaamista kiinteistösijoittamisesta. Sijoittajien löytyessä nykyisestä osakaskannasta, on yhdessä helpompi ajaa olemassa olevien osakkeiden etua hankkeen yhteydessä.

Hankkeen yksi tarkoitus on parantaa vanhojen osakkeiden arvoa, parantamalla yhtiön haluttavuutta. Työ esitellään yhtiökokouksessa mahdollisille sijoittajille, sekä nykyisille osakkaille. Yhtiökokouksessa käydään läpi työn sisältö ja tulokset, jonka perusteella jatko ja mahdolliset sijoittajat tarkentuvat.

5.3 Juridiset asiat ja rakentamisen muoto

Hankkeen tarkoitus on ratkaista Haukiputaan Kuusiston, osakkeen numero 11, purkaminen ja lunastaminen taloyhtiölle järkevällä ratkaisulla. Tässä luvussa pyritään selvittämään asuntokauppalain tärkeimmät kohdat hankkeen kannalta. As Oy Haukiputaan Kuusisto voi toteuttaa hankkeen lisärakentamisena. As Oy Haukiputaan Kuusistoa nimitetään lakitermein perustajaosakkaaksi.

Lisärakentamisesta säädetään asuntokauppalaisissa. Lisärakentaminen RS-järjestelmää sovelletaan lisärakentamishankkeisiin silloin, kun asuntoja tarjotaan kuluttajan ostettaviksi rakennusvaiheen aikana. Lisärakentamisella tarkoitetaan uusien asuinhuoneistojen rakentamista entuudestaan olemassa olevalle ja osakkaiden hallinnoimalle yhtiölle. Tavallisesti lisähuoneistoja rakennetaan vanhojen kerrostalojen ullakotiloihin, mutta kysymyksessä voi olla myös uuden asuinrakennuksen rakentaminen yhteisön hallitsemaalle alueelle. Lisärakentamishankkeille on säädetty kevyemmät ja hankkeiden luonteeseen paremmin soveltuvat menettelytavat.

Lisärakentamishankkeiden toteuttamiselle on kaksi vaihtoehtoa: lisärakentajana voi olla ulkopuolinen taho tai yhtiö itse. (OP 2016, viitattu 11.5.2016.)

Ensimmäisenä As Oy Haukiputaan Kuusisto lunastaa osakkeen numero 11, jonka jälkeen osakkeet mitätöidään. Rakennus puretaan ja sen jälkeen lähdetään toteuttamaan itse rakentamista. As Oy Haukiputaan Kuusisto ottaa yhtiölainan rakentamista varten. Yhtiölainan vakuutena toimii As Oy Haukiputaan Kuusiston nykyinen kiinteistö ja rakennuksen valmistuttua uudet osakkeet. Rakentamismuotoa on kartoitettu käyttämällä apuna Kiinteistöliiton asianajajaa. (Kiinteistöliitto, puhelinhaastattelu 25.4.2016.)

Taloyhtiö tilaa rakennusurakan tarjousten perusteella valitulta rakennusliikkeeltä, niin sanottuna kokonaisurakkana, jolloin rakennusliike sitoutuu rakentamaan kiinteistön sovittuun hintaan. Finlexin (2016, viitattu 5.4.2016) mukaan kysymys on uusien asuinhuoneistojen lisärakentamisesta, ja rakentamisvaihe päättyy, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöönotettaviksi.

Rakentamisen päättyttyä As Oy Haukiputaan Kuusisto myy osakkeet kuluttajille. Käytännössä yhtiölaina siirtyy uusille osakkaille. Tässä tapauksessa tehdään muodollinen sitoutuminen osakkeiden lunastamisesta rakentamisvaiheen päättyttyä. As Oy Kuusistosta löytyy esiselvityksen mukaan valmiit sijoittajat hankkeelle. Rahoituslaitos katsoo hankkeen olevan riskittömämpi mikäli sijoittajat ovat valmiina hankkeelle.

Asunto Oy voi luovuttaa tai tarjota osakkeita kuluttajille tai sijoittajille vasta rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen, muutoin hanketta ei tulkita lisärakentamisena. Tässä vaihtoehdossa on otettava huomioon se, ettei sijoittaja ole halukas maksamaan täyttä markkinahintaa, koska sijoittaja sitoutuu jo etukäteen hankkeeseen ja kantaa osan riskistä. Tämä vaihtoehto on sijoittajille houkutteleva ja näin ollen voi olla tehokkain keino saada hanke käyntiin. Tässä vaihtoehdossa on kaikilla osakkailta on saatava kirjallinen suostumus hankkeeseen.

Kun yhtiö myy kohteet uutena asuntona, sovelletaan kuitenkin AKL 4 lukua. Luvun mukaan kohteelle pitäisi rakennuttajan asettaa suorituskyvyttömyysvakuus, mutta asuntoja myyvä asunto-osakeyhtiö itse rakennuttajana on vapautettu tästä velvollisuudesta vakuuden luonteen vuoksi (AKL 4:3a §).

Vakuutta ei tarvitse asettaa, mutta kauppahinnan jakautumisesta on säädetty (kuten RS-kohteissa, viimeiset 2 % eri tilille, joka vasta myöhemmin käytössä). eteenpäin.

Mikäli asunnot jäävät perustajaosakkaan käyttöön ei myöskään vakuutta tarvita. Suorituskyvyttömyysvakuutta ei tarvita: sellaisissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa kohteissa, joita ei tarjota kuluttajien ostettavaksi, vaan osakkaat rakentavat ne omaan käyttöönsä (esim. pari- ja rivitalot), tai huoneistot tulevat vuokra-asuntokäyttöön. (Kiinteistöliiton asianajaja, puhelinhaastattelu 25.4.2016.)

Toinen vaihtoehto on myydä rakennusoikeus joko sijoittajille tai rakennusliikkeelle. Tässä vaihtoehdossa on vaarana menettää purkamisesta ja osakkeen lunastamisesta aiheutuneet kulut, mikäli rakennusoikeudelle ei löydy ostajaa. Tämä on muutoin riskittömin vaihtoehto As Oy Kuusistolle. Tässä kuitenkin luovutetaan osa yhtiöstä pois ja näin ollen mahdollisuudet vaikuttaa hankkeeseen vähenevät olennaisesti. Tässä vaihtoehdossa sijoittajat tai rakennusliike on perustajaosakas.

5.4 Riskit

Hankkeessa on aina riskejä ja ne tulee kartoittaa hyvin. Riskikartoituksella saadaan selvyyttä riskien kannattavuudesta ja voidaan eliminoida osa riskeistä kokonaan pois. Riskejä voidaan pienentää esimerkiksi vakuuttamalla hankkeen eri osa-alueet. tai siirtämällä riski jollekin toiselle. Kyseissä hankkeessa suurin riski on hankkeen sijoittajilla, jotka mahdollisesti myös rakennuttavat luhtitalon. On siis varauduttava projektin onnistumiseen hyvin ja arvioida kaikki mahdolliset riskit. Yksi suurimmista riskeistä on rakentamiskustannusten väärinlaskeminen tai rakentamisprosessin epäonnistuminen. Onkin viisasta siirtää tämä riski ulkopuoliselle urakoitsijalle, joka kantaa kokonaan vastuun rakentamisesta, sekä sen kustannuksista. Rakennusaikana on oltava myös hyvät vakuutukset projektille ja sen vaikutusalueeseen.

Projektissa on muitakin taloudellisia riskejä. Koska kyseessä on suuri määrä sijoitettua pääomaa, arviolta noin 300 000- 400 000€, on myös rahansiirrot tehtävä valvotusti. Niin sanotut maksupostit maksetaan rakentamisen eri vaiheissa valmiusasteen mukaan. Mikäli projektissa käytetään lainarahaa, on otettava huomioon mahdollinen korkojen nousu. Korkojen nousu aiheuttaa

velalliselle lisäkuluja ja vaikuttaa myös asuntomarkkinoiden kysyntään negatiivisesti. Yksi suuri riski uudisrakentamisessa on myös vastuu rakentamisen jälkeenkin. Urakoitsija vastaa mahdollisista virheistä, kun on kyse kokonaisurakasta.

5.5 Rahoitusmuoto

Rahoitusmuotona hankkeessa käytetään yhtiölainaa. Taloyhtiö hakee lainan olemassa olevia vakuuksia vastaan. Kun uudet osakkeet ovat valmiit, ne siirtyvät lainan vakuudeksi. Tämän jälkeen yhtiölaina siirtyy uusille osakkeen omistajille. Yhtiölainan kokonaiskorko on marginaali 1,5 %:a + viitekorko. Yleisimmin käytetty viitekorko on 12kk euribor. Tällä hetkellä viitekorot ovat miinuksella, joten mahdollinen korkojen nousu kannattaa huomioida lainalaskelmaa tehtäessä. Korkoskenaariossa kannattaa käyttää esimerkiksi 6 %:n vertailulaskelmaa, jotta voidaan arvioida maksukykyä korkotason noustessa.

Laina-aika vaihtelee, mutta yleisimmin käytetty aika on 20-25 vuotta. Yleensä yhtiölainasta lyhennetään vain korot parina ensimmäisenä lainavuonna, mutta asian voi myös neuvotella toisin lainanmyöntäjän kanssa. Yhtiölainan voi myös muuttaa henkilökohtaiseksi pankkilainaksi tai maksaa kerralla pois halutessaan. Lainamuotoja valitessa kannattaa huomioida se, että yhtiölainan korkoja ei voi vähentää verotuksessa, kun taas henkilökohtaisen pankkilainan korot menee tällä hetkellä verovähennyksiin. Yhtiölainalle ei myöskään saa korkokattoa tai lyhennysvapaata. (Marin, haastattelu 30.5.2016.)

Yhtiölaina on riskittömin ja helpoin tapa hoitaa hankkeen rahoitus. Yhtiölainasta maksetaan rakentamisen kulut valmiusasteittain. Uuden asunnon kauppaan on vastaavasti lomakepohjat käytettäviksi kuin RS-kauppaan ja näitä pohjia kannattaa ilman muuta käyttää, koska niissä on huomioitu lain vaatimukset. (OP 2016, viitattu 11.5.2016.)

6 TYÖN ETENEMINEN JA TULOKSET

Tutkimuksen tavoitteena oli tutkia lisärakentamisen perusedellytyksiä. Tärkeimmät tutkittavat asiat olivat alueella vallitseva kysyntä ja markkinahinta, sekä hankkeen kustannukset. Tavoitteena oli myös löytää hankkeelle sopiva toteutusmuoto. Työllä tavoiteltiin myös asuntosijoittajien kiinnostusta lisärakentamishanketta kohtaan.

Työ eteni aikataulussa. Työn aikataulu oli tiukka, koska työ aloitettiin helmikuussa ja työn oli määrä valmistua toukokuun loppuun mennessä. Työssä on selvitetty hankkeen kysyntä ja markkinahinta kyselytutkimuksen avulla. Yllättävää tutkimustuloksissa oli se, kuinka tarkkaan markkinahinta ja kysyntä saatiin selvitettyä. Haastateltavien innostus ja paneutuminen asiaan olivat myös positiivinen yllätys.

Tärkeä selvittävä asia työn kannalta olivat rakennuskustannukset, jotka selvitettiin budjettitarjouskyselyin työn loppuvaiheessa. Tarjousten saaminen rakennusliikkeiltä oli vaikeampaa, kuin odotin, koska rakennusliikkeiden hidas ja nihkeä tarjousten antaminen viivästytti työn etenemistä. Hankkeen rahoitusta ja juridiikkaa selvittäessä muotoutui projektin toteutusmuoto. Toteutusmuoto selvisi vasta työn loppuvaiheessa, koska se vaatii suuren määrän tiedon yhteensovittamista. Oulun Osuuspankin yrityskonttorin apu oli korvaamatonta hankkeen toteutusmuotoa etsittäessä.

Työn selkeitä ja saavutettuja tuloksia ovat markkinahinnan löytyminen hankkeelle, sekä rakennuskustannusten määrittäminen. Markkinahinta hankkeelle löytyi haastattelututkimuksen avulla ja se vastasi omaan arviooni hintatasosta. Myös yksi merkittävä tavoite oli löytää ratkaisu osakkeen numero 11 tulevaisuudesta. Työn edetessä saatiin riittävästi tietoa mahdolliseen lisärakentamishankkeeseen, joten tavoitteen voidaan katsoa toteutuneen. Työ tullaan esittelemään huhti-kesäkuun aikana nykyisille osakkeenomistajille ja tämän perusteella tehdään päätöksiä hankkeen etenemisen, sekä mahdolliseen sijoittamiseen projektin suhteen.

Työssä selvitettiin myös rakennussuunniteluvaiheessa tarvittavaa tietoa, kuten rakennuksen sijainti ja pohjaratkaisut. Siinä kartoitettiin myös autopaikkojen sijaintia, mutta tämä asia vaatii vielä tarkempaa tutkiskelua. Kiinteistöliiton juristi näki riskinä maaperätutkimuksen uupumisen,

joten tämä asia selvitetään hankepäättöksen synnyttyä. Selvitystä vaativat seikat vaativat rahallista panostusta ja siitä syystä jätetään odottamaan hankintapäätöstä.

Työ vastasi kaikilta osin tutkimusongelmaan ja eteni aikataulussa. Työn tekeminen oli mielekästä työn käytännönläheisyyden ja kiinnostavan sekä ajankohtaisen aiheen vuoksi. Työ on erittäin tärkeä As Oy Haukiputaan Kuusistolle ja antaa hyödyllistä tietoa lisärakentamisen toteutuksesta. Työssä etsitty tieto on juuri kyseistä hanketta varten haettua ja sidottu aikaan, sekä vallitsevaan asuntomarkkinatilanteeseen.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 7.10.2005/795, 30.11.2012/682.

Etuovi. 2016. Markkinapuntari. Viitattu 13.4.2016,
<http://www.etuovi.com/markkinapuntari>.

Hiironen, Juhani, Jussila, Mikko & Kivelä, Esa, kiinteistövälittäjä, Asuntokolmio. Haastattelu 19.4.2016.

Jyväskylän yliopisto. 2013. Tutkimusstrategiat. Viitattu 19.4.2016,
<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>.

Koskenvesa, A. & Sahlstedt, S. 2011. Rakennushankkeen ajallinen suunnittelu ja ohjaus. Rakennustuotanto-kirjasarja. Tampere: Tammerprint Oy.

Laakso, S. & Loikkanen, H.A. 2004. Kaupunkitalous. Helsinki: Gaudeamus.

Manninen, Jonna, kiinteistövälittäjä, Tuttu Oy. Haastattelu 18.4.2016.

Marin, Eini, rahoituspäällikkö, Oulun Osuuspankki. Haastattelu 30.4.2016.

Murtomäki, I. 2016. Täydennysrakentaminen hyvässä vauhdissa. Kiinteistöposti 3/2016, 38-39.

Oulun Energian edustaja, Oulun rakentajamessut. Haastattelu 17.4.2016.

Oulun kaupunki. 2016. Tietoa Oulusta. Viitattu 30.3.2016.
<http://www.ouka.fi/oulu/oulu-tietoa/tilastoja-oulusta>.

OP. 2016. Taloyhtiön laina omaksi. Viitattu 11.5.2016,
<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/taloyhtion-laina-omaksi?id=20220>

Peltomäki, J. & Vahe J. 2011. Omalla rahalla. Tallinna: AS Pakett painotalo.

Pohjola, Pentti, toimitusjohtaja, Hymora Oy. Puhelinhaastattelu 28.4.2016.

Ruskola, Jukka, kiinteistövälittäjä, Oulun Arvokiinteistöt. Haastattelu 18.4.2016.

Seppänen, M. 2003. Pienkerrostalo – kerrospientalo. Vammala: Vammalan kirjapaino.

Sijoitusasunnot.com. 2015. Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. Viitattu 24.4.2016, <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>.

Sivakka. 2016. Helppoa ja turvallista asumista. Viitattu 15.4.2016, <https://www.oulunsivakka.fi/sivakka/>.

Suomen pankki. 2016. Euribor korot päivittäin. Viitattu 21.4.2016, http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina_ja_hallinnolliset_korot_euribor_korot_pv_chrt_fi.aspx.

Suomen vuokranantajat. 2016. Tuoton laskeminen. Viitattu 2.4.2016, <http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/tuotto-odotukset/>.

Säävälä, Juho, maanrakennusyrittäjä, Säävälät Oy. Puhelinhaastattelu 15.4.2016.

TA-Asumisoikeus Oy. 2016. Asumismuodot. Viitattu 10.4.2016, <http://www.ta.fi/asumismuodot/asumisoikeus>.

Tilastokeskus. 2016. Nuorten osuus väestöstä uhkaa yhä pienentyä. Viitattu 30.3.2016. http://www.stat.fi/til/vaenn/2015/vaenn_2015_2015-10-30_tie_001_fi.html.

Tilastokeskus. 2016. Vuokrat nousivat 2,8 prosenttia vuodessa. Viitattu 13.4.2016, http://www.stat.fi/til/asvu/2016/01/asvu_2016_01_2016-05-06_tie_001_fi.html.

Vedman, Veijo, isännöitsijä, Rakennuspalvelu Veijo Vedman. Haastattelu 12.4.2016.

Viitala, R. Jylhä, E. 2008. Liiketoimintaosaaminen. Helsinki: Edita.

VTT. 2016. Uusien asuntojen tarve keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille. Viitattu 20.3.2016, <http://www.vtt.fi/medialle/uusien-asuntojen-tarve-keskittyy-suurimmille-kaupunkiseuduille>.

Ympäristöministeriön asetus esteettömästä rakennuksesta 132/1999. Suomen rakentamismääräyskokoelma. 2004.

Özer-Kemppainen, Ö. 2005. Senioriasumisen nykytila, kehitystarpeet ja mahdollisuudet. Oulun yliopisto. Arkkitehtuurin osasto julkaisu A 32. Osaraportti/julkaisu. Viitattu 18.4.2016, <http://www.oulu.fi/ark/projektit/tsa/kuvat/isbn9514276442.pdf>.



- Millaisena näet uudiskohteiden kysynnän Haukiputaalla seuraavan 2-vuoden kuluessa?
- Minkälaisille asunnoille on kysyntää tällä hetkellä?
- Onko tällä hetkellä jokin tietty asiakasryhmä, jonka kysyntä ylittää tarjonnan?
- Miten kuvailisit yksiöiden ja kaksioiden kysyntää Haukiputaalla?
- Onko yksiöille ja kaksioille joitain erityispiirteitä, jotka lisäävät kysyntää?
- Mikä on tämän hetkinen markkinahinta € / neliö uudelle yksiölle tai kaksioille?
- Millainen tarjonta senioriasumiselle on tällä hetkellä?
- Mitkä alueet kiinnostavat pienempien asuntojen ostajia tällä hetkellä Haukiputaalla?
- Millaisia asuntoja itse rakennuttaisit ja miten asettaisit myyntihinnan?
- Millainen on vuokra-asunojen tarjonta ja kysyntä Haukiputaalla tällä hetkellä?
- Näetkö riskejä uudisrakentamisessa Haukiputaan keskusta-alueella ?

4 § (7.10.2005/795)**Perustajaosakas**

Perustajaosakkaalla tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisö-osuuden rakentamisvaiheen aikana.

Perustajaosakkaana ei kuitenkaan pidetä:

- 1) sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden yhteisö-osuuteen ennen kuin yhteisön osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä;
- 2) kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kuluttaja toimii luovuttajan välikätenä;
- 3) luonnollista henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen rakentamisvaiheen päättymistä tarkoituksenaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen.

5 § (7.10.2005/795)**Rakentamisvaihe**

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan tässä laissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista.

Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus.

Osaomistusyhteisössä rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi. Jos kysymys on uusien asuinhuoneistojen lisärakentamisesta, rakentamisvaihe päättyy, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

1 c § (7.10.2005/795)

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 a tai 8–10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäviksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, perustajaosakkaalle säädetyt veloitteet koskevat yhtiötä. Tällöin ei sovelleta 1 momentissa mainittuja lainkohtia eikä 19 tai 19 a–19 c §:ää.

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimus on, jotta se olisi ostajaa sitova, tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämisestä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti tai, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä myytävästä asunto-osakkeesta tai sen osasta, 18 b §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle 15 §:ssä

tarkoitettun rekisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksiantoa viipymättä tehdä. (7.10.2005/795)

2 momentti on kumottu L:lla 7.10.2005/795.

Rakentamisvaiheessa olevan osakeyhtiön osakkeen panttaus on tehoton, jollei sitä ole tehty kirjallisesti. Perustajaosakas ei saa antaa pantiksi osaketta, josta on tehty kauppa, eikä myydä osaketta, jonka hän on pantannut. Jos pantattu osake on myyty tai myyty osake pantattu vastoin edellä mainittua kieltoa, panttioikeus on tehoton ostajaa kohtaan, jollei hän ole antanut panttaukseen kirjallista suostumusta, jossa on yksilöity panttioikeuden kohteena oleva saaminen.

Jos perustajaosakas pidättää itselleen omistusoikeuden myymäänsä osakkeeseen, osakkeenostajalla on kaupan purkamisen varalta panttioikeus ostamaansa osakkeeseen kauppahinnan palautussaatavan ja sille 4 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan kertyvän koron vakuudeksi.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyyttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kilpailu- ja kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Jos valtion tai kunnan viranomainen on perustajaosakkaana, se ei kuitenkaan ole velvollinen järjestämään vakuutta suorituskyyttömyytensä varalta. (30.11.2012/682)

Edellä 1 momentissa tarkoitettun vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän 4 luvun 14 §:n 2–5 kohdassa tarkoitettun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle

aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä. (17.10.1997/941)

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen osakeyhtiölle ja osakkeenostajille, vakuuden antaja saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen. (17.10.1997/941)

Jos vakuus ei riitä kaikkien osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussaatavien mukaisessa suhteessa. Vakuudesta suoritettuja korvauksia ei voida vaatia takaisin. (17.10.1997/941)

Suorituskyvyttömyysvakuutta ei tarvita sellaisissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa kohteissa, joita ei tarjota kuluttajien ostettavaksi, vaan osakkaat rakentavat ne omaan käyttöönsä (esim. pari- ja rivitalot), tai huoneistot tulevat vuokra-asunto käyttöön.

